

CASTAGNAC

Projet d'Aménagement et de Développement Durables -

INTRODUCTION

Le **projet communal** a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois SRU et ENE (article L121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

1) L'équilibre entre :

- a) **Le renouvellement urbain**, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) **L'utilisation économe des espaces naturels**, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;**

2) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

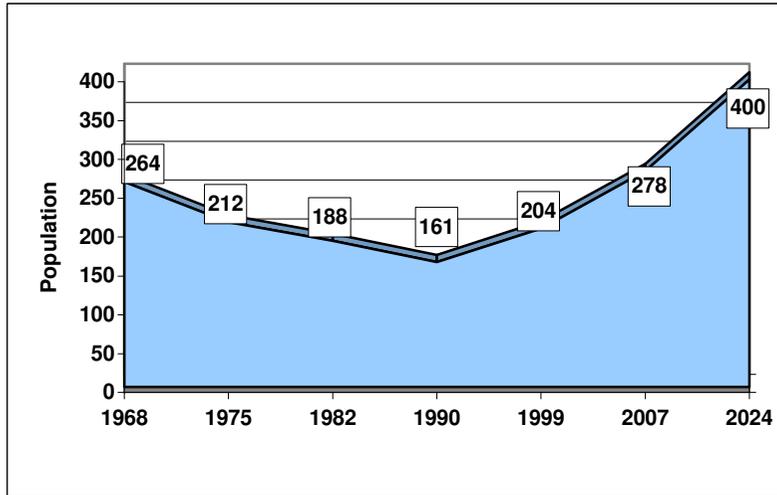
3) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le contenu du PADD a été défini dans les articles L123-1-3 et R123-3 du Code de l'Urbanisme. Le PADD n'est pas directement opposable ; il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

La volonté de la commune de Castagnac est de continuer à accueillir une population nouvelle, en offrant un cadre de vie de qualité, tout en conservant son caractère rural.

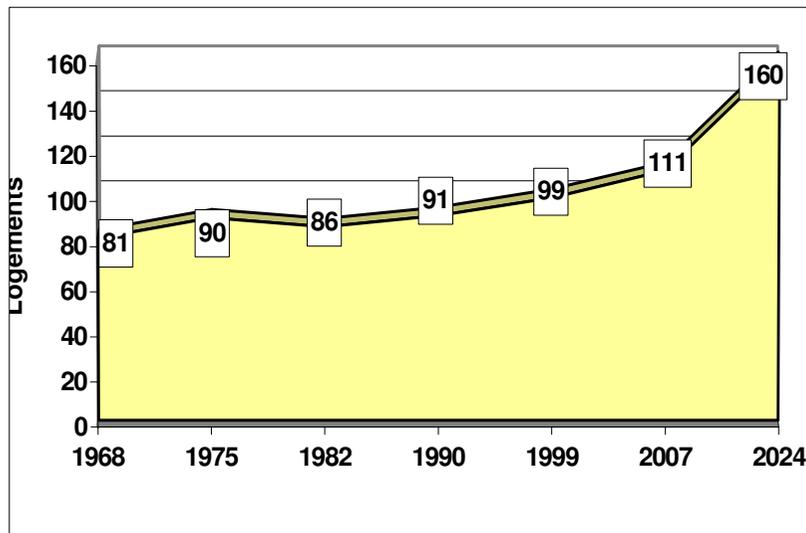
ORIENTATIONS GENERALES

La croissance communale à l'horizon 2024



Projection du nombre d'habitants sur la commune

La commune de Castagnac souhaite définir un niveau d'accueil en cohérence avec ses équipements actuels (infrastructures et superstructures) et son environnement rural et agricole. Sans vouloir doubler sa population, Castagnac ambitionne de relancer la construction sur son territoire afin d'atteindre une population aux alentours de 400 habitants en 2024 soit 130 habitants en 10 ans.



Projection du nombre de logements sur la commune de 1968 à 2024

Pour atteindre l'objectif de démographie fixé par la commune, 40-50 logements nouveaux environ sont nécessaires, soit un rythme d'environ cinq logements par an sur la commune.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs chiffrés

Le PADD prévoit un projet de développement urbain compatible avec les objectifs de consommation de l'espace agricole du SCOT.

Une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées.

L'objectif démographique et de logements prévus sur le territoire communal peut se traduire en :

49 logements neufs qui devront présenter une densité de :

10 logements/ha
5 logements/ha.

En réalisant une projection des logements potentiels pouvant être bâtis sur la commune en considérant les projets d'équipement et le marché local, la commune envisage 85 % des logements neufs autour du village avec une densité brute moyenne d'environ 1300 m².

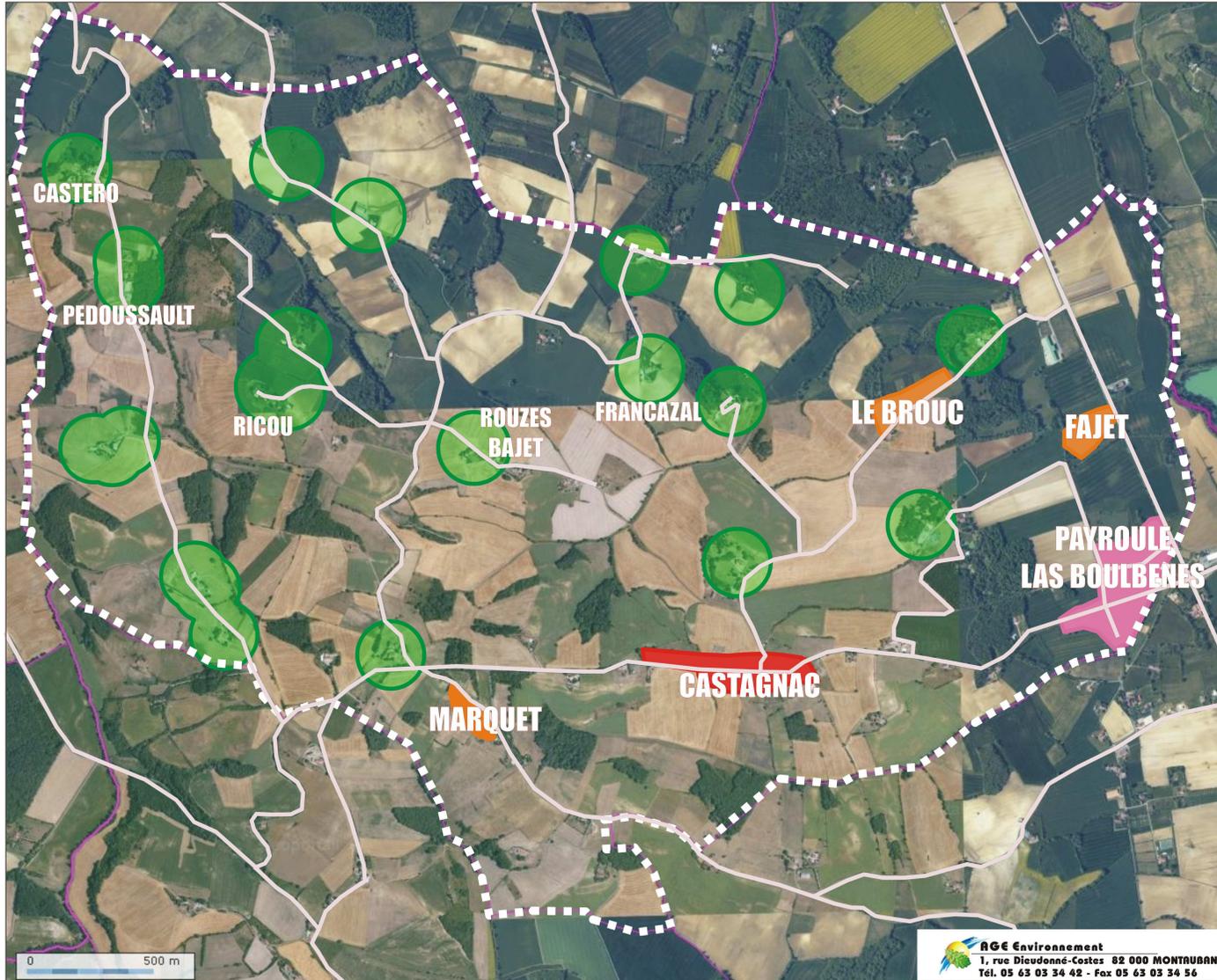
Les autres logements seront bâtis en priorité à Payroulé avec une densité brute moyenne d'environ 2400 m².

	Nombre de logements prévus	Surface nette pour bâtir en m ²	Surface nécessaire à définir dans le PLU Pondération de 20% en m ²
Village	42	42 000	49 200
Payroulé	7	14 000	16 800
Total	49	56 000	66 000

La cohérence du projet en matière de modération de la consommation de l'espace impose que le PLU prévoit environ 6 hectares à urbaniser.

Maîtriser le développement et définir une stratégie urbaine

PADD- Stratégie/choix des sites d'urbanisation



Urbanisation du village

Renforcement urbain du village par l'utilisation des dents creuses, une extension urbaine en continuité de l'existant et amortissant l'installation du réseau collectif d'assainissement. Développer l'urbanisation pour optimiser le foncier équipé en continuité du village.

Les formes urbaines devront rester en harmonie avec l'organisation traditionnelle du bâti
Mise en valeur du patrimoine.
Aménagement et mise en valeur des espaces publics

Développement limité des hameaux existants

Agréger des nouvelles constructions aux noyaux urbains et combler les dents creuses afin d'éviter le mitage des terres agricoles.
A Payroulé, restructurer le site de la briqueterie pour accueillir de nouveaux aménagements et logements.
Préservation du patrimoine bâti par le respect des pratiques traditionnelles de construction.
Mise en place d'une défense incendie

Gel de l'urbanisation

La densité urbaine, la sécurité routière, la faible capacité des réseaux, les impacts sur l'environnement, l'agriculture et le paysage interdisent l'extension de ces secteurs.

Lieux-dits à vocation agricole ne pouvant s'urbaniser

Respecter un éloignement et une inconstructibilité autour des installations et sites agricoles

Afin de répondre aux objectifs fondamentaux, des lois SRU et ENE, de préservation de l'espace agricole et des espaces naturels, l'urbanisation disséminée sur l'ensemble du territoire communal sera maîtrisée.

⇒ Après analyse de l'ensemble des pôles urbains et d'habitat lors du diagnostic, la commune a défini une stratégie précisant le développement de 2 secteurs.

- Le village de Castagnac
- Payroulé / La briqueterie

Pour limiter l'étalement urbain, il convient de densifier le village. Ce dernier ne pouvant absorber toute la croissance démographique, un hameau a été choisi, et connaîtra un développement limité : il s'agit du hameau de Payroulé. Le hameau de Payroulé présente de nombreux atouts quand à son urbanisation future :

- Nombre de terrains disponibles
- Possibilité de rénovation urbaine
- Situation de proximité avec le village de CASTAGNAC

La présence de la briqueterie est une opportunité dans le développement de la commune, et peut faire l'objet d'une rénovation urbaine et d'une dépollution, visant à transformer ce hameau. Cette opération peut permettre une diversification de l'habitat, et quelques interventions urbaines choisies viendront améliorer l'urbanité de cet espace, avec l'aménagement d'un espace public par exemple. Ce projet est détaillé dans les orientations d'aménagement de programmation.

⇒ Le reste du territoire communal connaîtra un gel de l'urbanisation¹

⇒ Les nouvelles urbanisations devront pouvoir se faire de manière progressive, au fur et à mesure des besoins, grâce au classement des zones à urbaniser (AU) ouvertes ou non à la construction.

¹ constructibilité limitée aux exceptions déjà offertes par la législation et par la réglementation nationale en vigueur.

Affirmer la mixité sociale, satisfaire de nouveaux besoins et garantir un cadre de vie de qualité

Le renouvellement de la population, la pérennisation des équipements ne peut se faire que si la commune arrive à attirer des populations jeunes. Ceci peut être rendu possible en diversifiant l'habitat, et un améliorant le cadre de vie. Plusieurs orientations vont en ce sens.

- ⇒ La commune souhaite recréer un parcours résidentiel sur son territoire, en diversifiant le type d'habitat disponible. La maison individuelle en accession ne favorisant pas la mixité sociale, et le logement locatif peut permettre d'attirer d'autres populations qui n'ont pour le moment pas les moyens de s'installer sur le territoire.
La mixité sera donc favorisée en :

- Initiating au sein des nouvelles zones à urbaniser la construction de quelques logements sociaux.
- Diversifiant la taille des lots à urbaniser pour attirer différents types de population.

- ⇒ Le conseil communal a choisi d'améliorer les équipements publics pour satisfaire de nouveaux besoins et garantir un cadre de vie de qualité. Ainsi, il a été décidé d'installer sur la commune une nouvelle mairie, une salle des fêtes, une station d'épuration, et un réseau d'assainissement collectif. Ces équipements permettront aussi d'améliorer l'attractivité de la commune et participeront à renouveler la population.

La salle des fêtes et la mairie seront situées au centre du village dans un souci d'accessibilité.

La station d'épuration n'a pu être accolée au village pour des raisons techniques et sanitaires, mais elle se situe tout de même à proximité pour limiter les coûts.

Localisation des futurs équipements de la commune :

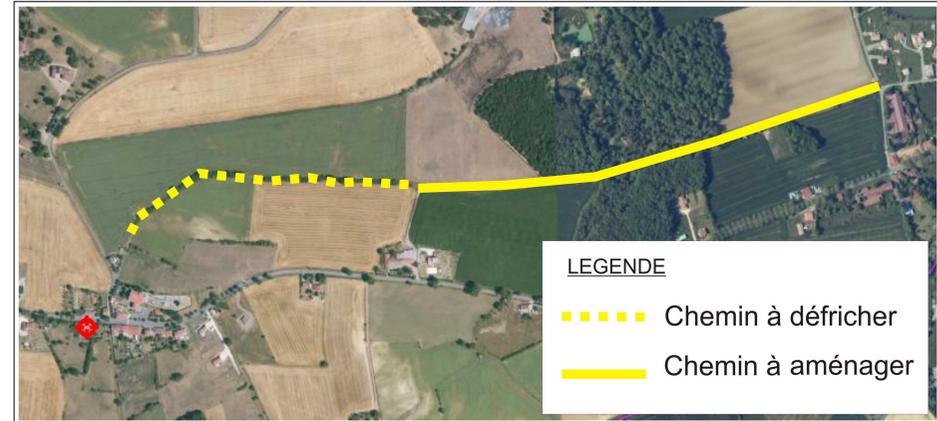


⇒ Avec la densification du village et du hameau de Payroulé situé à proximité, ces deux pôles vont connaître un accroissement des déplacements.

Créer un cheminement doux entre Payroulé et le village permet de :

- sécuriser les déplacements des piétons et cycles
- inciter la population à moins se déplacer en voiture

Ce cheminement prendra place sur le chemin rural dit du Gerbier.



Palette de matériaux utilisés dans le village

PALETTE DES MATERIAUX				MIDI-TOULOUSAIN			
Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

⇒ La commune dispose d'un patrimoine naturel et bâti très intéressant qu'il est important de protéger afin de conserver l'identité et la qualité du cadre de vie. Pour cela, il convient de mettre en place des règles de construction qualitatives sur les espaces ouverts à l'urbanisation, en respect des formes urbaines existantes. Ces règles peuvent concerner l'implantation des constructions sur la parcelle, la volumétrie du bâtiment, les ouvertures, la toiture, ainsi que les revêtements. Quelques règles seront appliquées sur le village afin respecter l'identité visuelle du château, et sur le hameau de Payroulé, pour renforcer l'identité architecturale de la commune.

⇒ La commune est vulnérable face aux incendies. Il convient donc d'améliorer la lutte incendie par l'installation de cuves enterrées et l'amélioration des conduites d'adduction d'eau potable dans le cadre d'un programme différé avec le SDIS.

⇒ Favoriser le développement des communications numériques propices au télétravail qui permet de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre (GES) et développement soucieux de la préservation des qualités environnementales.

Protéger et mettre en valeur les paysages et les espaces naturels à enjeux écologiques de la commune

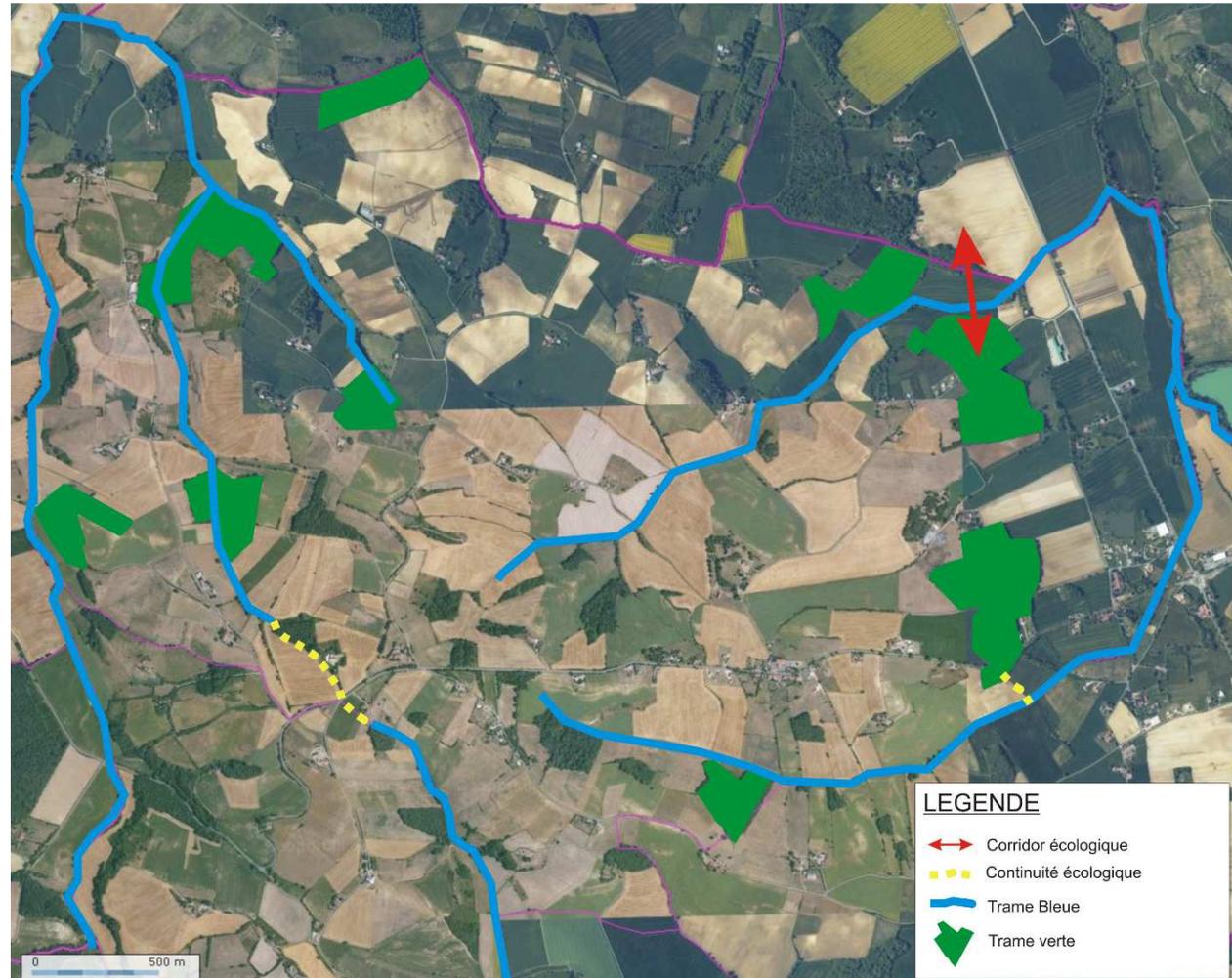
⇒ Le cadre naturel et paysager de Castagnac participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. Il convient donc de le protéger:

Suivant la loi Grenelle II, la commune doit mettre en place une trame verte et bleue, avec la création d'un corridor écologique et de deux continuités écologiques, suivant les recommandations du SCOT Sud Toulousain

La protection des espaces boisés et à forte valeur écologique (Le bois « Marit », les bois recensés par le SCOT Sud Toulousain)

Ces bois permettent de limiter l'érosion, mais ils constituent aussi:

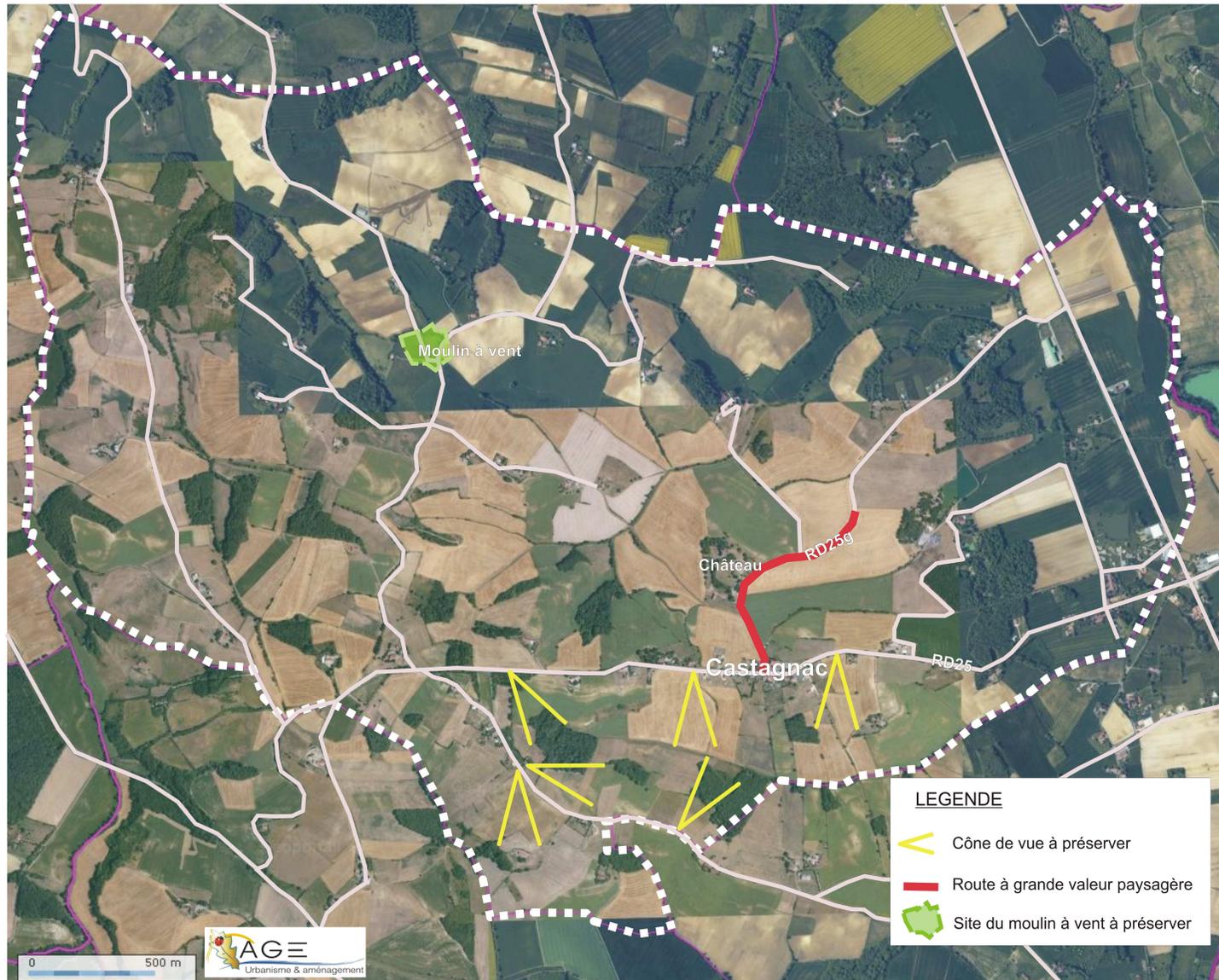
- × un habitat naturel pour la faune et la flore
- × un site de reproduction
- × un site de repos et d'abri
- × un corridor écologique.



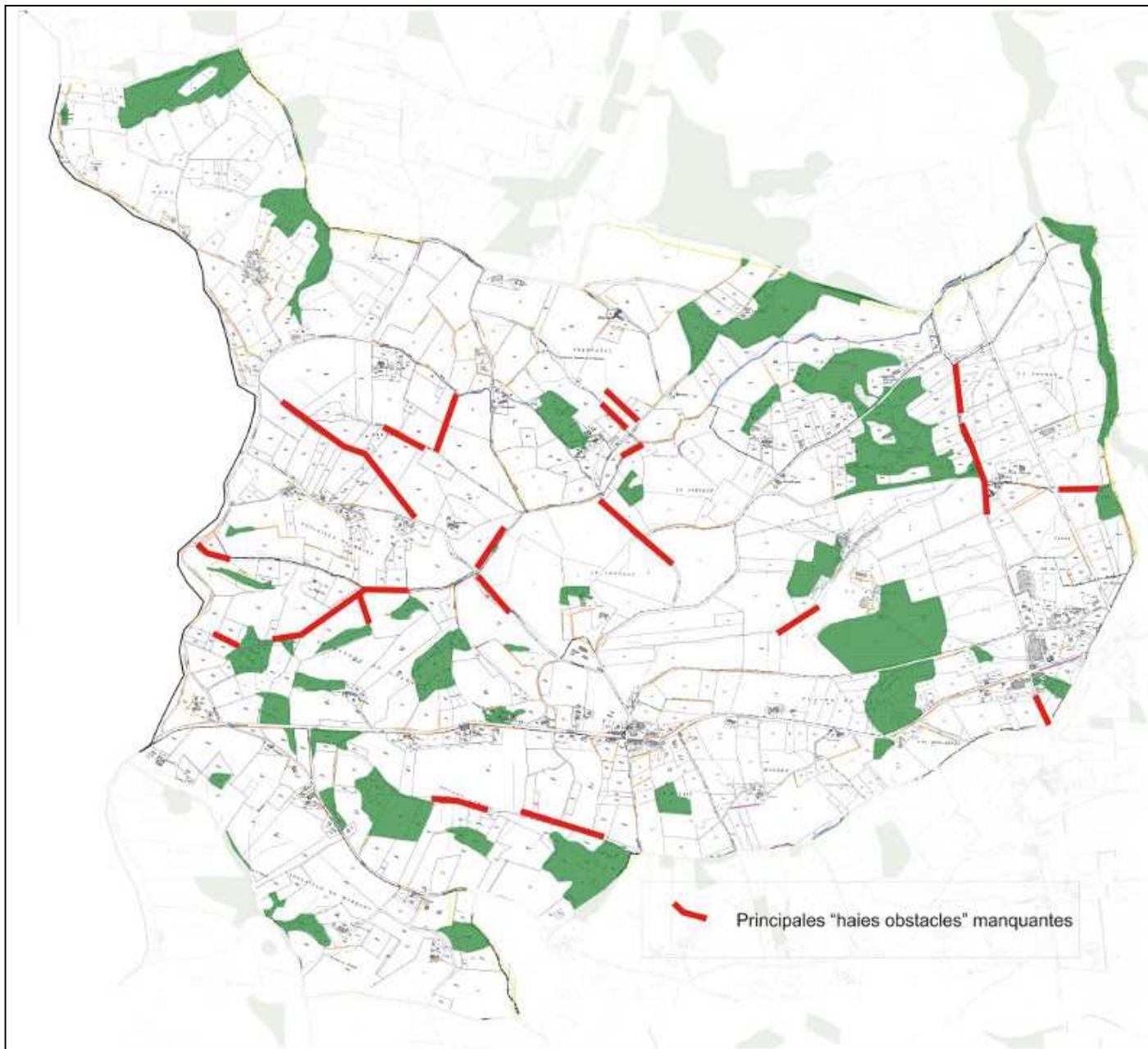
⇒ Pour ne pas dénaturer l'identité visuelle de la commune, il convient de protéger les points de vue de qualité, donnant sur le château, le village et les Pyrénées. Ceux-ci sont garants de la valeur du cadre de vie communal.

La RD25g située au nord du village possède de grandes qualités paysagères, grâce aux vues qu'elle procure sur le château de Castagnac et le village. Pour ces raisons il convient d'empêcher l'urbanisation le long de cette voie afin de préserver ces vues.

Le site du moulin à vent au lieu-dit « Sens » présente un intérêt historique pour la commune. Ce site sera protégé de toute construction nouvelle.



Carte des vues et des espaces à préserver



⇒ Les haies maintiennent les sols et permettent de favoriser la rétention des eaux de ruissellement ; mais ils ont aussi une fonction paysagère et écologique.

Entre 1983 et 2008, plusieurs haies faisant obstacle au chemin de l'eau et favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement ont disparu.

L'objectif du PLU est de contrôler ce phénomène en préconisant la protection des principales haies existantes et la replantation des « haies obstacles » manquantes.

Localisation des haies sur la commune

Source : SMIVAL

Favoriser le développement économique et l'implantation d'activités sur la commune

- ⇒ Le maintien de la zone artisanale de « La Sourde » est permis sur le site initialement défini par la carte communale afin de ne pas freiner le développement économique local.

Site de la zone artisanale de « La Sourde »



- ⇒ Permettre la diversification des activités sur les terres agricoles permet de convertir des bâtiments agricoles en gîtes ruraux par exemple, et donc de ne pas bloquer le développement des activités économiques.
- ⇒ Protéger les sites agricoles stratégiques en les classant est nécessaire étant donné l'importance des activités agricoles à Castagnac. Ainsi, les sites agricoles ont été identifiés et seront préservés. Toutes les occupations des sols incompatibles avec l'agriculture seront interdites.



- ⇒ La proximité entre les activités agricoles et l'habitat, est source de conflits d'usages qui sont provoqués par les nuisances de l'activité agricole. Afin d'éviter ces divergences d'intérêt, le PLU prévoit la mise en place d'espaces tampons autour des sites agricoles, et particulièrement autour des installations soumises au RSD.